



Helen Elias  
vallavanem  
Tõrva Vallavalitsus

Teie: 28.10.2025 nr 4-8/2025/1818-2

Meie: 13.11.2025 nr 5.4-1/25/4404-6

### **Kooli tn 5 hüvitise maksmine**

Austatud Helen Elias

Haridus- ja Teadusministeerium esitas 16.11.2022 kirjaga nr 5.4-1/22/4015-3 Tõrva vallale nõude tasuda Kooli tn 5 kinnistu (katastritunnus 20303:001:0004) võõrandamise eest riigile hüvitis 65% ulatuses ehk summas 17 550 eurot tähtjaks 07.10.2025, kui Tõrva vald ei ole realiseerinud kinnistu tagasiostuõigust ning kinnistu ei kuulu kohalikele omavalitsusele. Tänaseni on Kooli tn 5 omanikuks Raindesign OÜ, mis tähendab, et Tõrva vallal on kohustus tasuda riigile hüvitis riigilt tasuta omandatud kinnisasja võõrandamise eest.

01.04.2023 kehtima hakanud riigivaraseaduse muudatustega vähendati riigivaraseaduse §-s 33 toodud senist hüvitise määra 65%-lt 50%-le ning võeti välja hüvitise maksmise kohustuse 10 aasta piir. Riigivaraseaduse muudatustega lisati riigivaraseadusesse täiendav rakendussäte § 102 lõikena 5<sup>1</sup>, millega sätestati, et enne käesoleva seaduse 2023. aasta 1. aprilli kehtinud redaktsiooni § 33 lõike 1 punkti 1 alusel kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta või alla harilikult väärtuse võõrandatud kinnisasja edasi võõrandamisel hüvitise maksmisele kohaldatakse käesoleva seaduse 2023. aasta 1. aprillil jõustunud redaktsiooni § 33 lõikeid 3<sup>1</sup> ja 3<sup>2</sup>. Seetõttu küsisime Rahandusministeeriumilt kui riigivaraseaduse vastavate muudatuste koostajalt täiendavat seisukohta selle kohta, kas Tõrva vald peab riigile hüvitama nõude esitamise ajal kehtinud 65% vara harilikult väärtusest või tuleb lähtuda hetkel kehtivast määrast 50%. Rahandusministeerium andis omapoolse seisukoha 17.10.2025 kirjaga nr 12.3-2/4407-2, mille selgitas, et Kooli tn 5 tehingu puhul tuleb rakendada enne 1.04.2023 kehtinud riigivaraseaduse redaktsioonis sätestatud hüvitise määra ning võõrandaja peab hüvitama riigile 65% vara harilikult väärtusest. Edastasime Rahandusministeeriumi seisukoha Tõrva vallale 20.10.2025 ning palusime anda teada, kui olete tasunud hüvitise.

Pöörduisite uuesti Haridus- ja Teadusministeeriumi poole 28.10.2025 kirjaga nr 4-8/2025/1818-2, milles palute arvutada ümber Kooli tn 5 hüvitis lähtudes 01.04.2023 jõustunud riigivaraseaduse muudatustest ning kohaldada uut määra ka antud juhul. Leiame, et kuna hüvitise maksmine ei ole veel lõplikult teostatud ning kehtiv seadus näeb ette vähendatud hüvitise määra 50%, on tegemist ebavõrdse kohtlemisega.

Selgitame, et Tõrva vallal tekkis Kooli tn 5 kinnistu võõrandamisel hüvitamiskohustus juba 2020. aastal, kui Tõrva vald kinnistu edasi võõrandas (st enne 10 aasta möödumist riigilt tasuta omandamisest). Ka vastava hüvitise nõude esitas Haridus- ja Teadusministeerium enne riigivaraseaduse muudatuse ja eelnimetatud rakendussätte jõustumist. Kuigi Tõrva vallal oli aega hüvitist maksta viis aastat tehingu toimumisest, siis tehing, mis hüvitise nõude aluseks on, toimus enne 1.04.2023 ehk ajal, mil hüvitise määra tagasiulatuvalt vähendav rakendussäte ei olnud veel jõustunud. Seega tuleb lähtuda riigile

hüvitamise nõude esitamise ajal kehtinud riigivaraseaduse redaktsioonist, kui oli kohustus tasuda edasivõõrandamise korral riigile 65% vara väärtusest.

Oma pöördumises viitate, et Haridus- ja Teadusministeerium pidi juba 16.11.2022 hüvitise nõuet esitades teadma, et peatselt hüvitise määr muutub, kuid esitas sellele vaatamata suurema määra alusel nõude. Antud juhul on oluline nõude tekkimise aluseks olev sündmus, mitte asjaolu, millal Haridus- ja Teadusministeerium vastava nõudekirja edastas. Seega, kui Tõrva vald võõrandas 19.10.2020 Kooli tn 5 kinnistu eraomandisse, ei olnud ei vallal ega Haridus- ja Teadusministeeriumil teadmist 01.04.2023 kehtima hakkavatest riigivaraseaduse muudatustest ning seetõttu ei saanud vallal tekkida ka õigustatud ootust. Rahandusministeerium on täiendavalt selgitanud, et seadusandja mõte tagasiulatuva jõu kohta tähendas seda, et kuigi vähendatud hüvitis kehtestati 01.04.2023, siis see kehtib tagasiulatuvalt nende kinnisasjade võõrandamise osas, mis on varasema seaduse alusel riigi poolt omavalitsusele võõrandatud (ning lepingus oli kohustus tasuda edasivõõrandamise korral 65% hüvitist), aga omavalitsuse poolt kinnisasja edasivõõrandamine ise toimus pärast vähendatud hüvitise määra kehtima hakkamist.

Samuti leiate, et Haridus- ja Teadusministeeriumil on võimalik oma otsust muuta, kuna hüvitise määra vähendamine ei oleks vastuolus seadusega, vaid on kooskõlas kehtiva seadusega. Selgitame, et Haridus- ja Teadusministeeriumile ei ole antud riigivaraseaduses kehtestatud hüvitisnõude sätete kohaldamise osas kaalutlusruumi ning Haridus- ja Teadusministeerium ei saa otsustada hüvitise määra suuruse üle, vaid peab lähtuma vastaval ajahetkel kehtinud seaduses sätestatust.

Haridus- ja Teadusministeerium, tuginedes Rahandusministeeriumi 17.10.2025 kirjas toodule ning olles Teie pöördumise järgselt arutanud uuesti Rahandusministeeriumiga teie kirjas toodud argumente, jääb seisukohale, et Kooli tn 5 võõrandamisel tuleb rakendada enne 1.04.2023 kehtinud riigivaraseaduse redaktsioonis sätestatud hüvitise määra ning Tõrva vallal on kohustus hüvitada riigile 65% vara harilikust väärtusest, mis varal oli tema poolt omandamise hetkel ning hüvitis tuleb riigi tuludesse kanda võõrandamise korral viie aasta jooksul tehingu päevast arvates.

**Palume Tõrva vallal tasuda Kooli tn 5 kinnistu võõrandamise eest riigile hüvitis summas 17 550 eurot hiljemalt 21.11.2025.** Hüvitis tuleb kanda Rahandusministeeriumi kontole SEB Pank EE891010220034796011 (BIC/SWIFT: EEUHEE2X), Swedbank EE932200221023778606 (BIC/SWIFT: HABAE2X), LHV Pank EE777700771003813400 (BIC/SWIFT: LHVBE22), Luminor Bank EE701700017001577198 (BIC/SWIFT: RIKOEE22) või Coop Pank EE234204278601694423 (BIC/SWIFT: EKRDEE22), viitenumber 2800047737, selgitus „Kooli tn 5 hüvitis“. Kui Tõrva vald vastavat hüvitist ei tasu, oleme valmis pöörduma vastava nõudega kohtu poole ning sel juhul lisanduvad hüvitise nõudele ka viivised.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Triin Laasi-Õige  
kantsler

Koopia: Rahandusministeerium

Kerttu Ilvesmets  
735 0266  
kerttu.ilvesmets@hm.ee